



Gestaltungsplan «Blaie» Sondernutzungsvorschriften

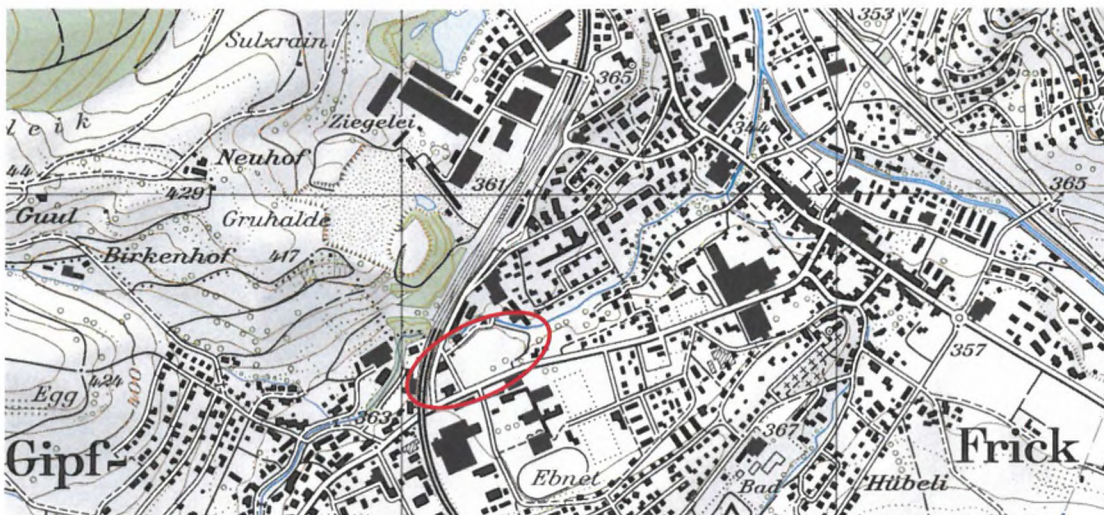
gemäss § 21 BauG

1. Juli 2020

ABSCHLUSS 2. VORPRÜFUNG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt (richtungsweisend)



Mitwirkungsbericht vom 7.7.2020

Vorprüfungsbericht vom 23.7.2020

Öffentliche Auflage vom 14.8.20 bis 14.9.20

Beschlossen vom Gemeinderat am 21.9.2020

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 11. November 2020

Der Generalsekretär:

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Frick

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81

www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, FSU

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan «Blaie» werden folgende Ziele verfolgt:

- koordinierte, in die landschaftliche und gebaute Umgebung eingepasste Überbauung und Erschliessung des Gesamtareals und des Wohnquartiers
- aufeinander abgestimmte Nutzungsentwicklung Wohnen–Arbeiten
- Sicherstellen einer rationellen Erschliessung des Gesamtareals
- haushälterische Nutzung des Bodens durch eine angemessene bauliche Verdichtung
- qualitätvolle Gestaltung eines attraktiven Wohnquartiers mit starker Identität, mit vielfältigem Wohnangebot und hohen Wohnqualitäten, mit verkehrsberuhigter Situation und mit gut gestalteten, vielfältig nutzbaren Frei- und Aussenräumen
- Schaffen von ökologischen Ausgleichsflächen und Vernetzung mit dem Grünraum entlang dem Bruggbach
- Rekultivierung der ehemaligen Grube
- Sicherstellen der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen
- Sicherstellen des Hochwasserschutzes

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:1'000

² Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt

³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Anhängen

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan mit einer gestrichelten Linie bezeichneten Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur
Grundordnung

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Frick, insbesondere die Vorschriften der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone und der 2-geschossigen Wohnzone sowie der Grünzone.

² Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 5

Baubereiche

¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Stossen Baubereiche aneinander, dürfen Bauten über die Baubereichsbegrenzungen hinweg gebaut werden.

² Im Baubereich «C» sind die dem Bruggbach zugewandten Fassaden der verbindenden Gebäudeteile gegenüber der Fassadenflucht der Gebäude mindestens im «Abschnitt Rückversatz Fassadenflucht» um min. 0.2 m zurückzusetzen.

³ Im Baubereich «E» ist das Gebäudevolumen oberhalb des ersten Vollgeschosses in mindestens drei Baukörper aufzuteilen. Diese haben einen minimalen Gebäudeabstand von 6 m zueinander einzuhalten.

§ 6

Baulinien

¹ Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber den öffentlichen Fuss- und Velowegen.

§ 7

Kleinbauten

¹ Kleinbauten zur Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie für Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen und dergleichen sind ausschliesslich im Bereich für Kleinbauten zulässig. Ausserhalb dieser Bereiche sind lediglich aus technischen Gründen zwingend standortgebundene Bauten wie beispielsweise Notausgänge aus Untergeschossen oder Abfallentsorgungsanlagen (Unterflurcontainer) zulässig, soweit das übergeordnete Recht diese zulässt.

² Untergeschosse und unterirdische Bauten (insbesondere die Einstellhallen) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie sich gut in das fertige Terrain einfügen und eine zweckmässige und den Gestaltungsanforderungen genügende Bepflanzung der Aussenräume ermöglichen. Nicht zulässig sind sie vor der Baulinie (§ 6) sowie im Grünraum und im Gewässerraum-Bereich (§§ 19, 20).

³ Das bestehende Gebäude auf der Parzelle 604 am Bruggbach kann im Rahmen der Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG für gemeinschaftliche Zwecke (Aufenthaltsraum, Heizzentrale etc.) umgenutzt werden. Kann im Rahmen der Realisierung der Überbauung keine entsprechende Nutzung (z.B. Velo, Hobby, Atelier, Heizung, etc.) realisiert werden, ist das Gebäude abzubauen.

§ 8

Gestaltung

¹ Bei der Umsetzung der Planung ist eine gute Gestaltung und eine hohe Qualität zu erreichen, insbesondere sind folgende Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen:

- Die Gestaltung der Strassen-, Grün- und Freiräume, insbesondere der Umgebungsflächen haben nach einem Gesamtkonzept und mit Bezug zur Umgebung zu erfolgen.
- Die Baubereiche «A»–«E» sollen nach einem Gesamtkonzept als individuelle Bauten mit unterschiedlichen Identitäten gestaltet werden.
- Die gute Belichtung und Besonnung der Wohnungen sowie die Wahrung der Privatsphäre ist sicherzustellen.
- Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie gemäss SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen. Dies gilt auch in Kombination mit Sonnenenergieanlagen.
- Die Baubereiche «D» und «F» sind so zu gestalten, dass die Strassenräume von Blaieweg und Schulstrasse gut gefasst werden

² Für die Baubereiche «A»–«E» sowie die zugehörigen Aussenräume ist das Richtprojekt richtungsweisend. Für die weitere Projektierung ist die Setzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag, Workshop-, Gutachter- oder ein vergleichbares Verfahren) zu konsolidieren. Für die Beurteilung sind in Abstimmung mit dem Gemeinderat ausgewiesene Fachleute beizuziehen.

³ Die Bebauungen der Baubereiche «F» zur Schulstrasse und zur Kreuzung mit der Dammstrasse müssen repräsentativ ausgestaltet werden, so dass sich ein städtebaulich und architektonisch attraktiver Ortseingang für Frick ergibt. Gebäude mit gegliederten Fassaden werden bevorzugt. Die Setzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag, Workshop-, Gutachter- oder ein vergleichbares Verfahren) zu definieren. Für die Beurteilung sind in Abstimmung mit dem Gemeinderat ausgewiesene Fachleute beizuziehen.

⁴ Mit den Baugesuchen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Farbkonzept
- Aussenraumkonzept mit Bepflanzung

⁵ Der Gemeinderat holt im Rahmen des Baugesuchverfahrens auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein zum Nachweis, dass das Bauprojekt inkl. Umgebungsgestaltung den Zielen des Gestaltungsplans entspricht und die Gestaltungsprinzipien erfüllt werden.

Bau- und Nutzungsvorschriften
Baubereiche «A»–«E»

§ 9

Nutzungsart ¹ In den Baubereichen «A»–«E» sind Wohnen und Arbeiten (nicht störende Betriebe) im Mehrfamilienhaus oder anderen verdichteten Wohnformen zulässig.

Nutzungsmass ² Die maximale anrechenbaren Geschossflächen (aGF) in den Baubereichen «A»–«E» darf ohne Attikageschoss max. 16'380 m² betragen. Davon dürfen max. 14'040 m² für Wohnen genutzt werden. Für die einzelnen Baubereiche werden folgende Richtwerte festgelegt:

Baubereich Richtwert anrechenbare Geschossfläche aGF

A	2'120 m ²
B	2'120 m ²
C	5'190 m ²
D	3'040 m ²
E	3'910 m ²

³ Von dem für die einzelnen Baubereiche festgelegten Richtwert darf maximal um 5 % nach unten oder oben abgewichen werden, soweit insgesamt die maximale aGF nicht überschritten wird.

Geschossigkeit ⁴ In den Baubereichen «A»–«E» sind maximal 4 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Attikageschoss auf dem Flachdach zulässig.

Geschosshöhe ⁵ Die maximale Geschosshöhe beträgt 3.20 m. Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt, darf die Erdgeschosshöhe bei Bedarf um 1.00 m erhöht werden.

Bau- und Nutzungsvorschriften
Baubereiche «F»

§ 10

Art der Nutzung ¹ In den Baubereichen «F» sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der BNO zur WA3 zulässig, insbesondere sind mässig störende Betriebe zulässig.

Mass der Nutzung ² In den Baubereichen «F» gelten die Nutzungsmasse der Zone WA3 gemäss BNO.

³ Im Baubereich «F2» ist zusätzlich der Ausbau der Postautogarage zulässig. Dazu sind folgende Abweichungen möglich:

- a) Die Geschosshöhe ist frei, wobei die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf.
- b) Es ist eine Grünflächenziffer von 0.15 einzuhalten.

3. Erschliessung und Parkierung

§ 11

Erschliessung
motorisierter
Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Situationsplan dargestellten Erschliessungs- und Zufahrtsstrassen.

² Die «Erschliessungsstrasse» (Blaieweg) erschliesst die gemeinsame Einstellhalle der Baubereiche «A»–«E», die Baubereiche «F» sowie die oberirdischen Besucherparkplätze.

³ Der Fuss und Veloweg mit Zufahrtsfunktion dient ab Blaieweg als Zu- und Wegfahrt der nordöstlich des Bruggbachs angeschlossenen Grundstücke.

⁴ Die Baubereiche «F» werden über den Blaieweg und die Dammstrasse erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die als «Bereich für Arealzufahrt» bezeichneten Abschnitte.

§ 12

Sichtzonen

¹ Die im Gestaltungsplan festgelegten Sichtzonen sind freizuhalten, so dass ausreichende Sichtverhältnisse dauerhaft sichergestellt sind.

² Für alle weiteren Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Wege sind ausreichende Sichtverhältnisse im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen und sicherzustellen.

§ 13

Gestaltung Strassen-
raum

¹ Bei der Ausbildung des Strassenraums der Erschliessungsstrasse (Blaieweg) inkl. angrenzendem Umgebungsbereich sowie Bereich für Arealzufahrt ist eine gute Gestaltung zu erreichen, insbesondere sind folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- eine attraktive Aufteilung und Gestaltung der Strassenräume unter Berücksichtigung der Bedeutung als Quartierzugang und öffentliche Fuss- und Velowegverbindung (z.B. durch Strukturierung des Raumes mit platzartigen Aufweitungen, durch strassenbegleitende Bepflanzun-

gen, insbesondere mit Hochstammbäumen, sowie durch die Aufteilung der Parkierungsbereiche);

- eine Gestaltung, die dazu beiträgt, eine Dominanz des motorisierten und ruhenden Verkehrs zu vermeiden;
- Strassengeometrien, die gemäss den entsprechenden Normen ausgestaltet sind.

§ 14

Erschliessung
Langsamverkehr

¹ Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fuss- und Velowege sowie über ein arealinternes gemeinschaftliches Wegnetz welches alle Baubereiche verbindet. Es sind zumindest die im Gestaltungsplan dargestellten Verbindungen sicherzustellen.

§ 15

Gestaltung Fuss- und
Velowege

¹ Bei der Ausbildung der Fuss- und Velowege inkl. des Abschnitts mit Zufahrtsfunktion sind insbesondere folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- aufeinander abgestimmte Gestaltung der Wege und der angrenzenden Grünflächen ohne Abgrenzung mittels durchgehender Bepflanzungen
- Wegbreite der öffentlichen Fuss- und Velowege mindestens 2.5 m (ohne Abschnitt mit Treppe zur Schulstrasse);
- eine Gestaltung, welche die Schutzbedürfnisse und die Nutzungsmöglichkeiten des Bruggbachs und seines Ufers berücksichtigt;
-
- Soweit der Fuss- und Veloweg entlang des Bruggbachs im Gewässer-Bereich zu liegen kommt, ist er mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen und max. 2.5 m breit zu erstellen. Die Belichtung des Wegs ist auf das zur Sicherheit nötige Minimum zu beschränken und so auszugestalten dass die Beeinträchtigung des Gewässerraums durch Lichtemissionen möglichst gering ist.

§ 16

Parkierung motori-
sierter Verkehr

¹ Für die Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

- Die erforderlichen Parkplätze für die Baubereiche «A»–«E» sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Oberirdische Besucherparkplätze sind in der «Umgebungsfläche Blaieweg» oder in den Baubereichen am Blaieweg sowie im Bereich für Besucherparkplätze anzuordnen.

- Die erforderlichen Parkplätze für die Baubereiche «F» sind in den Baubereichen oder im Bereich für Besucherparkplätze anzuordnen. Vorbehalten bleibt die Möglichkeit zur Erstellung resp. Nutzung von Parkplätzen auf benachbarten Grundstücken. Diese sind grundbuchlich zu sichern und mit einem ausschliesslichen Nutzungsrecht zu versehen.
- Oberirdische Parkplätze sind gut zu gestalten und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

² Die Bemessung der Parkfelderzahl richtet sich nach dem BauG (§ 56 BauG sowie § 43 BauV und VSS-Norm SN 640 281 vom 1. Februar 2006), wobei für Wohnnutzung jeweils 1 Parkfeld pro 100 m² aGF erstellt werden darf. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige PP-Anzahl für die Wohnnutzung.

³ Die 130 bestehenden Parkfelder für Nutzungen ausserhalb des Perimeters gemäss Baubewilligung vom 19. Mai 2008 können beibehalten werden. Sie sind grundbuchlich zu sichern und mit einem ausschliesslichen Nutzungsrecht zu versehen. Sie sind neu in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

§ 17

Veloabstellplätze zu
Mehrfamilienhäusern

¹ Für die Bemessung der Anzahl an Veloabstellplätzen zu Mehrfamilienhäusern gilt die BauV (VSS-Norm SN 640 065 als Richtlinie).

² Von den erforderlichen Veloabstellplätzen sind mindestens 30 % bei den Hauseingängen anzuordnen. Dazu sind bei jedem Hauseingang gedeckte Abstellplätze in den Eingangsbereich des Gebäudes zu integrieren sowie einige ungedeckte Abstellplätze vor dem Gebäude anzuordnen.

4. Umgebung

§ 18

Gestaltung

¹ Bei der Realisierung der Aussenräume ist eine gute Gestaltung und eine hohe Qualität zu erreichen. Dazu ist das Richtprojekt richtungsweisend gemäss § 8 Abs. 2. Dabei sind die nachfolgend für die einzelnen Typen beschriebenen Funktionen und Gestaltungsprinzipien umzusetzen.

§ 19

Gewässerraum-
Bereich

¹ Der im Plan festgelegte Gewässerraum-Bereich dient der Freihaltung des Raumbedarfs des Gewässers nach Art. 36a GSchG. Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraum-Bereichs richtet sich nach den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen. Zulässig ist der öffentliche Fuss- und Veloweg nach §§ 14 und 15.

§ 20

Grünraum

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Grünraum dient der Aufwertung des Uferbereichs entlang des Bruggbachs, der übergeordneten Siedlungsdurchgrünung und ökologischen Vernetzung, dem Schutz der Ufervegetation resp. der Hecke, der Siedlungsentwässerung (Retention, Versickerung und Ableitung von Meteorwasser) und der Naherholung.

² Der Grünraum ist mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und krautigen Pflanzen zu begrünen. Das Anlegen von offenen Meteorwasserleitungen und Versickerungsanlagen ist zulässig. Hochbauten sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Gewässerraum-Bereich gemäss § 19 SNV und zur Grünzone gemäss § 14 BNO.

§ 21

ökologischer
Ausgleich

¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des Perimeters naturnahe, für den ökologischen Ausgleich wertvolle Grünflächen im Umfang von mindestens 15 % der massgebenden Grundstücksfläche einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Sie sollen mindestens den Gewässer- und Grünraum sowie den Bereich für ökologischen Ausgleich umfassen.

² Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen können in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Ausgleichsfläche prozentual mindestens dem Anteil der erstellten Geschossflächen entsprechen.

§ 22

Umgebungsflächen

¹ Die Umgebungsflächen dienen als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfläche für alle Bewohnenden und Besuchenden des Areals, der Erschliessung der anstossenden Baubereiche sowie der übergeordneten Siedlungsdurchgrünung und ökologischen Vernetzung.

² Die Umgebungsflächen sind vielseitig mit unterschiedlichen Infrastrukturen im Sinne von Abs. 1 zu gestalten und umfassend zu bepflanzen.

³ Es sind auf den Umgebungsflächen hochstämmige und grosskronige Bäume zu pflanzen, so dass eine angemessene Beschattung sowie eine gute gestalterische und ökologische Vernetzung mit den angrenzenden Grünräumen erreicht wird. Damit über der unterirdischen Einstellhalle ausreichend Wurzelraum besteht, sind geeignete Standorte im Hof mit ausreichender Überdeckung aufzuschütten oder mit Aussparungen für Baumgruben zu versehen. Baumtröge sind nicht zulässig.

⁴ Die Umgebungsflächen stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Einzelnen Wohneinheiten zugeordnete Sitzplatzerweiterungen bis 1.20 m über die Fassadenflucht sind zulässig und dürfen kleinflächig befestigt werden.

⁵ Einfriedungen wie Zäune, Geländer und Mauern sind nicht zulässig. Ausgenommen sind:

- a) partiell angelegte Sichtschutzelemente mittels Hecken bis 1.50 m Höhe;
- b) Sträucher in Einzelstellung oder in kleinen Gruppen, sowie Rabatten als Sichtschutz- bzw. Trennelemente.

⁶ Diese Gestaltungen und Bepflanzungen nach Abs. 4 und 5 müssen sich gut in die allgemeine, naturnahe Gestaltung der Umgebungsflächen integrieren. Insbesondere dürfen keine Erhöhungen gegenüber dem gestalteten Geländeniveau erfolgen und es sind standortheimische Pflanzen zu wählen.

§ 23

Bereiche für Spiel-
und Gemeinschafts-
flächen

¹ Die Bereiche für Spiel- und Gemeinschaftsflächen dienen den Bewohnern als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfläche. Sie sind gestalterisch und funktional so zu unterteilen, dass ein Quartierplatz, Spielbereiche, Spielrasen, Gemeinschaftsgärten, eine Spielwiese und dergleichen genutzt werden können.

² Die Spiel- und Gemeinschaftsflächen müssen mindestens eine Fläche von 2'500 m² umfassen.

³ Die Spiel- und Gemeinschaftsflächen sind für die gemeinschaftliche Nutzung mit entsprechenden Einrichtungen für Spiel, Gemeinschaftsgärten, Aufenthalt und Begegnung und dergleichen auszustatten.

⁴ Es sind auf den Spiel- und Gemeinschaftsflächen hochstämmige und grosskronige Bäume zu pflanzen, so dass eine angemessene Beschattung sowie eine gute gestalterische und ökologische Vernetzung mit den angrenzenden Grünräumen erreicht wird. Damit über der unterirdischen Einstellhalle ausreichend Wurzelraum besteht, sind geeignete Standorte im Hof mit ausreichender Überdeckung aufzuschütten oder mit Aussparungen für Baumgruben zu versehen. Baumtröge sind nicht zulässig.

§ 24

Umgebungsflächen
Blaieweg

¹ Die «Umgebungsflächen Blaieweg» dienen der attraktiven Gestaltung des angrenzenden Strassenraums gemäss § 13.

² Sie sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, soweit sie nicht der Erschliessung, der oberirdischen Parkierung, der Entsorgung oder als Aufenthaltsflächen dienen.

§ 25

Aufschüttungen

¹ Die Gebäude sind gut in das fertige Terrain einzuordnen. Insbesondere sind versiegelte Flächen, Stütz- und Sichtschutzmauern auf das Notwendige zu beschränken.

² Stützmauern sind passend in die Umgebung einzufügen, gut zu gestalten und möglichst zu begrünen. Höhere Mauern sind nach Möglichkeit gestaffelt zu erstellen.

§ 26

Retention

¹ Die Retention des Sauberwassers ist unter Berücksichtigung der grossflächigen unterirdischen Einstellhalle zu lösen. Die erforderlichen Retentionsmassnahmen und mögliche Standorte einer Versickerungsanlage sind zu prüfen und im Rahmen des Bauprojekts sicherzustellen.

5. Umwelt

§ 27

Lärmschutz

¹ Lärmempfindliche Wohnräume müssen über mindestens ein Fenster mit einer Dämpfung von -29 dBA gegenüber der Eisenbahnlinie und -17 dBA gegenüber der K488 belüftet werden können. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne einer Ausnahmeregelung gem. Art. 30 LSV zugelassen.

² Bei lärmempfindlichen Gewerberäumen muss eine Dämpfung von mindestens -16 dBA gegenüber der Bahnlinie und -12 dBA gegenüber der K488 eingehalten werden. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne einer Ausnahmeregelung gem. Art. 30 LSV zugelassen. Kann diese Dämpfung nicht eingehalten werden, können für Gewerberäume Ausnahmen gewährt werden, wenn diese kontrolliert belüftet werden.

³ Bei den besonders lärmexponierten Gebäuden in den Baubereichen B und C sind im 3. OG und Attika im Sinne einer kleinen Ausnahme gemäss Art. 30 LSV unter folgenden Bedingungen lediglich die IGW ES III beim Lüftungsfenster einzuhalten:

- Von der Ausnahmegenehmigung sind höchstens die Hälfte aller Räume einer Wohnung betroffen.
- Die Ausnahme gilt pro Wohnung für maximal 1 Schlafzimmer.
- Jede Wohnung, welche eine Ausnahmegenehmigung für ein Schlafzimmer erhält, muss mindestens 2 Schlafzimmer aufweisen, welche innerhalb der Planungswerte belüftet werden können.

§ 28

Hochwasserschutz

¹ Alle Gebäude und weiteren sensiblen Anlagen im gefährdeten Bereich sind hochwassersicher zu erstellen. Die Gebäude in den Baubereichen «A» und «B» haben eine Hochwasserschutzkote von 349.50 m ü. M. einzuhalten. Unterhalb dieser Koten sind die Gebäude (inkl. unterirdische Einstellhalle) hochwassersicher auszugestalten.

§ 29

Hecken und
Uferbestockung

¹ Die im Plan bezeichneten Hecken resp. Ufervegetation sind geschützt. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Entlang der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen ist ein Pufferstreifen von 3 m Breite extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb dieses Bereichs sind die Düngung, das Verwenden von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, die Beweidung, der Umbruch sowie das Erstellen von Hochbauten nicht gestattet.

§ 30

Energie

¹ Wohn- und gemischt genutzte Bauten

- müssen mindestens den MINERGIE®-Standard erreichen oder
- dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und müssen den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

² Mindestens 40 % der Heizenergie ist aus erneuerbaren Quellen zu decken.

§ 31

Entsorgung

¹ Abfälle sind zu sammeln und zentral am Blaieweg zur Abholung bereitzustellen.

§ 32

Störfallvorsorge

¹ Im Konsultationsbereich KoBe Störfallvorsorge (Art. 11a, Abs. 2 StFV) entlang der Eisenbahnlinie (100 m Achsabstand) dürfen keine empfindlichen Nutzungen angeordnet werden.

6. Schlussbestimmungen

§ 33

Etappierung

¹ Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden.

² Die Baubereiche können im Prinzip unabhängig voneinander realisiert werden, wobei für Zwischenetappen stets ein ausreichender Lärmschutz gemäss § 27 nachzuweisen ist.

³ Die Erschliessung und die Baustellenzufahrt haben immer vom Blaieweg her zu erfolgen und sind entsprechend in allen Bauetappen sicherzustellen.

⁴ Zusammen mit den einzelnen Etappen sind die zugehörigen Aussenräume und Verkehrsflächen zu erstellen. Soweit nötig können provisorische Erschliessungsanlagen erstellt werden. Diese sind im Rahmen weiterer Bauetappen entsprechend zurückzubauen.

⁵ Die öffentlichen Fuss- und Velowege sind im Rahmen der ersten Etappe zu erstellen.

§ 34

privatrechtliche
Regelungen

¹ Die Umsetzung des Gestaltungsplans ist soweit erforderlich mit privatrechtlichen Regelungen sicherzustellen, insbesondere betrifft dies die Parzellierung, die Erstellung, die Nutzung und den Unterhalt von öffentlichen und Gemeinschaftsanlagen (z.B. Grünraum, Einstellhallen) sowie die Sicherstellung der erforderlichen Durchgangs-, Durchfahrts- und Durchleitungsrechte.

² Die im Gestaltungsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Velowege sind mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen, soweit sie nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Dieser ist zum Zeitpunkt der Baueingabe vorzulegen.

§ 35

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan «Blaie» tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Departement BVU in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Legende

Genehmigungsinhalt

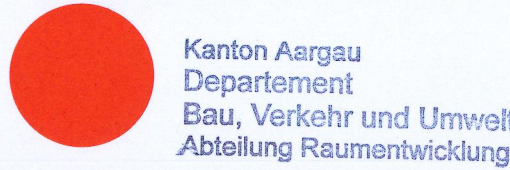
- | | |
|---|---|
|  | Perimeter |
|  | Baubereich für Hauptbauten |
|  | Baulinie |
|  | Abschnitt Rückversatz Fassade |
|  | Bereich für Kleinbauten |
|  | Strassenlinie
(Enteignungsrecht Art. 132 BauG) |
|  | Erschliessungsstrasse |
|  | Strassenlinie öffentlicher Fuss und Veloweg
(Enteignungsrecht Art. 132 BauG) |
|  | Öffentliche Fuss- und Velowege |
|  | Fuss- und Veloweg mit Zufahrtfunktion |
|  | Bereich für Arealzufahrt |
|  | Bereich für Besucherparkplätze |
|  | Sichtzonen |
|  | Zufahrt Einstellhalle (ungefähre Lage) |
|  | gemeinschaftliches Wegnetz |
|  | Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung |
|  | Gewässerraum-Bereich |
|  | Grünraum |
|  | Umgebungsfläche |
|  | Umgebungsfläche Blaieweg |
|  | Bereich für Spiel- und Gemeinschaftsflächen |
|  | Bereich für ökologischen Ausgleich |
|  | Uferbestockung bestehend |
|  | Hecke bestehend |
|  | Baum neu (ungefähre Lage und Anzahl) |

Orientierungsinhalt

- | | |
|----|--------------------------------------|
| W2 | Zonenbezeichnung
gemäss Zonenplan |
| | |
| | Zonengrenze |
| | |
| | Bestehendes
Gebäude |
| | |
| | Seilbahn |
| | |
| | Gewässer mit Gewässerachse |

Koordinatenliste Baubereiche

	Ecke	E	N
Baubereich A	1	2643253	1261
	2	2643251	1261
	3	2643259	1261
	4	2643263	1261
	5	2643266	1261
Baubereich B	6	2643274	1261
	1	2643224	1261
	2	2643216	1261
	3	2643220	1261
	4	2643226	1261
Baubereich C	5	2643242	1261
	6	2643244	1261
	7	2643247	1261
	8	2643241	1261
	1	2643134	1261
Baubereich D	2	2643122	1261
	3	2643117	1261
	4	2643118	1261
	5	2643133	1261
	6	2643160	1261
Baubereich E	7	2643175	1261
	8	2643188	1261
	9	2643197	1261
	10	2643201	1261
	11	2643191	1261
Baubereich F	12	2643177	1261
	13	2643172	1261
	14	2643161	1261
	15	2643173	1261
	16	2643177	1261
Baubereich G	17	2643167	1261
	18	2643144	1261
	19	2643142	1261
	20	2643134	1261
	21	2643142	1261
Baubereich H	22	2643145	1261
	1	2643127	1261
	2	2643143	1261
	3	2643157	1261
	4	2643175	1261
Baubereich I	5	2643185	1261
	6	2643147	1261
	1	2643177	1261
	2	2643206	1261
	3	2643203	1261
Baubereich J	4	2643227	1261
	5	2643227	1261
	6	2643257	1261
	7	2643266	1261
	8	2643237	1261
Baubereich K	9	2643239	1261
	10	2643210	1261
	11	2643211	1261
	12	2643197	1261



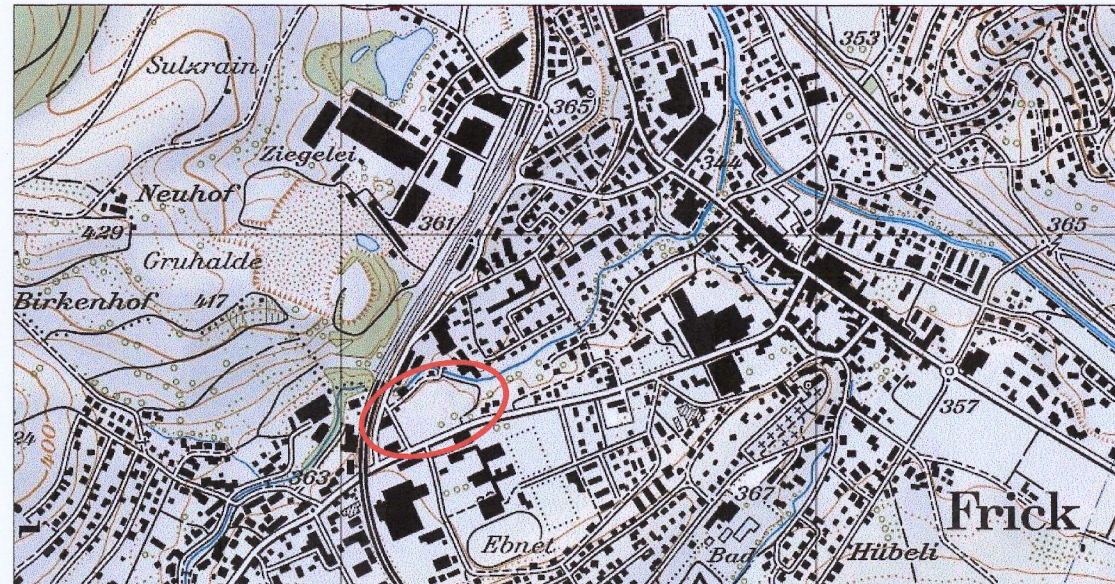
KANTON AARGAU

Gestaltungsplan «Blaie»
Situationsplan 1:500 (verbindlich)

2. VORPRÜFUNG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Richtprojekt (richtungsweisend)



Mitwirkungsbericht vom 7.7.2020
Vorprüfungsbericht vom 23.7.2020
Öffentliche Auflage vom 14.8.2020 bis 14.9.2020
Beschlossen durch den Gemeinderat am 24.9.2020

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigung: Aarau, den 11. November 2020

Der Generalsekretär:

ecootima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecootima.ch · info@ecootima.ch

